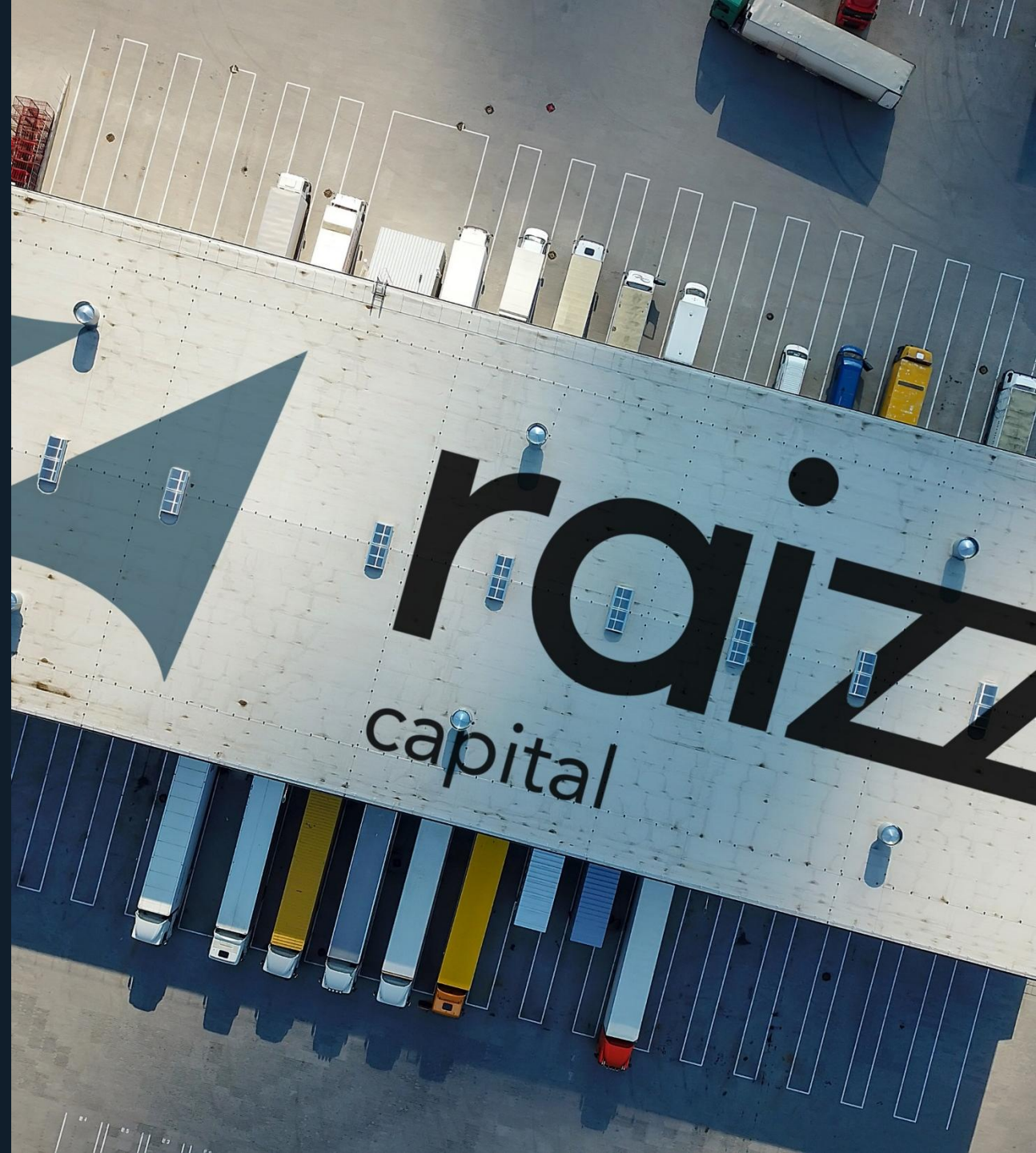




# Raizz Desenvolvimento II FII

RZZI11 CNPJ: 54.134.474/0001-55

Relatório Gerencial – Dezembro/2025



## Mensagem aos Cotistas

Prezados Cotistas,

Iniciamos o ano com 84% do empreendimento locado, restando apenas 3 (três) módulos disponíveis, havendo diversas tratativas em curso para locação dessa área.

Até agora, temos alcançado valores de locação superiores aos previstos nos estudos de viabilidade. Além disso, a curva de locação tem se mostrado melhor que a prevista. Isso é resultado da alta qualidade do ativo, da pujança de sua praça, e do trabalho comercial intenso de nossa equipe comercial e de nossos parceiros.

Sobre o aspecto físico, o empreendimento encontra-se íntegro e em perfeito estado de conservação. Continuamos trabalhando para que o Raizz Itajaí se mantenha entre as melhores opções para locação na região de Itajaí e Navegantes.

Agradecemos a confiança de todos e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

# RZZI11

## Pagamento de Proventos

- **Data base: 14/01/2026**
- **Data de pagamento: 21/01/2026**
- **Rendimento por cota: R\$ 7,183**
- **Mês de referência: Dezembro/2025**

# Objetivo do Fundo

O objeto do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital por meio da exploração de um empreendimento imobiliário logístico localizado em Itajaí/SC.

## Principais Características

<b>Código de Negociação</b> RZZI11	<b>Início do Fundo</b> 04/2024	<b>Patrimônio Líquido</b> R\$ 146.097.994,40
<b>Administrador</b> BTG Pactual Serviços Financeiros	<b>Número de Emissões</b> 1	<b>Taxa de Administração<sup>[1]</sup></b> 1,23%% a.a. sobre o PL
<b>Consultor</b> Raizz Capital	<b>Periodicidade dos Rendimentos</b> Mensal	<b>Taxa de Desinvestimento<sup>[2]</sup></b> 20% sobre IPCA + 8,5% a.a.
<b>Tipo Anbima</b> Desenvolvimento para Venda – Gestão Ativa	<b>Prazo de Duração</b> 7 anos	<b>Quant. de Cotas</b> 111.541
		<b>Cotistas</b> 116

[1] A remuneração total da administração é de 0,23% a.a., sendo 0,05% destinada à escrituração das cotas. A consultoria imobiliária recebe 1% a.a., limitada a 10% da receita total do Fundo por exercício.

[2] A Taxa de Desinvestimento é limitada a 5,5% do valor bruto da venda dos imóveis. Para maior detalhamento, acesse o Regulamento do Fundo.

# Principais Indicadores

Área Bruta Locável

**45.287 m<sup>2</sup>**

Ocupação

**78%**

Vacância

**22%**

WAULT<sup>[1]</sup>

**4,6**

Anos

Rendimento

**R\$ 7,183**

Valor/cota no mês

Valor Patrimonial

**R\$ 1.309,81**

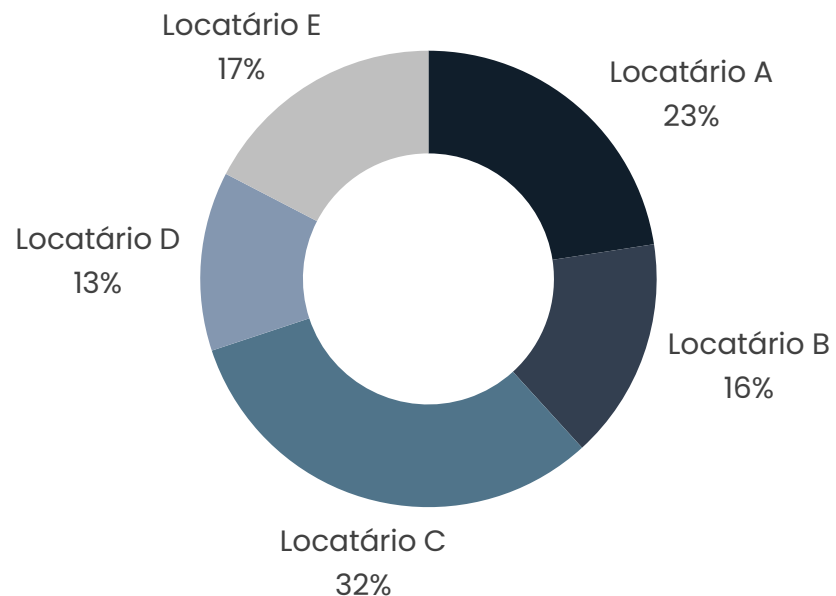
Valor/cota

[1] WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada.

# Principais Indicadores

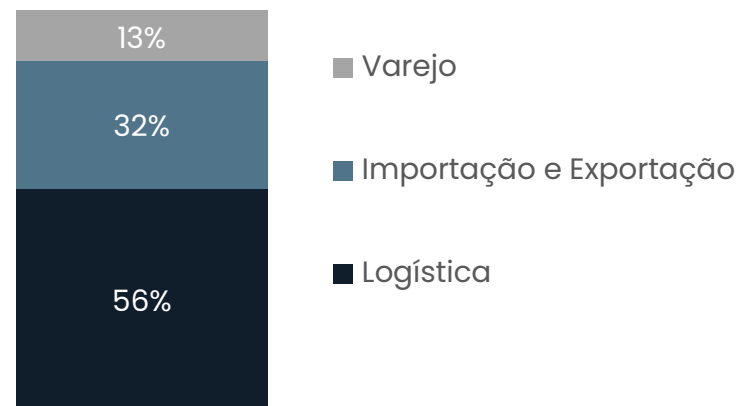
## Locatários

(% da receita imobiliária mensal)



## Setor de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária mensal)



## Tipologia dos contratos

(% da receita imobiliária mensal)

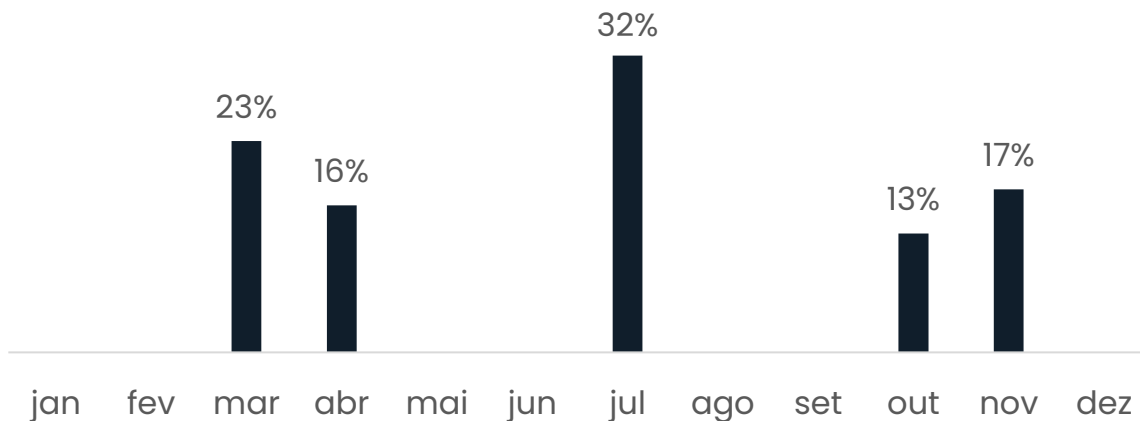


Nota: Os números apresentados consideram exclusivamente os contratos já firmados, que atualmente representam aproximadamente 78% da área bruta locável do imóvel. À medida que as áreas atualmente em vacância forem locadas, os indicadores de receita por locatário, por setor de atuação e demais métricas poderão sofrer alterações.

# Principais Indicadores

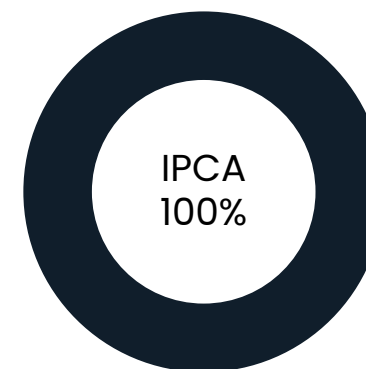
## Mês de reajuste

(% da receita imobiliária mensal)



## Indexador

(% da receita imobiliária mensal)



## Distribuição do Fundo por Cota [1]

(Valores em reais: R\$)



[1] Valores indicados de acordo com o mês de competência. O pagamento dos rendimentos é feito no mês posterior.

# Demonstração de Resultados

No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Valores em reais: R\$

	dez/25	2025
Receitas Operacionais	636.181	2.220.077
Receitas Financeiras Líquidas	26.649	396.162
<b>Receitas Totais</b>	<b>662.830</b>	<b>2.616.238</b>
<b>Despesas Operacionais Totais</b>	<b>(150.660)</b>	<b>(1.255.528)</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>512.170</b>	<b>1.360.710</b>
<b>Ajustes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Operacional Ajustado</b>	<b>512.170</b>	<b>1.360.710</b>
Cotas Atribuíveis	111.541	N/a
<b>Valor Distribuível Ajustado por Cota</b>	<b>4,592</b>	<b>12,133</b>
<b>Valor Distribuído por cota</b>	<b>7,183</b>	<b>11,583</b>
% Distribuído no Período	156%	95%

# Disclaimer

“As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco (“Suitability”). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. Sugerimos a leitura do regulamento antes de tomar decisões de investimentos no fundo.”

# Contato

## VISITE

[www.raizzcapital.com.br](http://www.raizzcapital.com.br)

[contato@raizzcapital.com.br](mailto:contato@raizzcapital.com.br)

## TELEFONES

+55 (31) 3183-0995

## ENDEREÇO

Av. Getúlio Vargas, 258  
Funcionários | CEP 30112-020  
Belo Horizonte | MG | Brasil

Rua João Pessoa de Matos, 330  
Praia da Costa, Sala 705  
CEP 29101-115 | Vila Velha | ES | Brasil

